

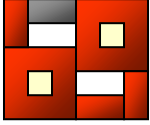
**Bilge Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**



DEĞERLEME RAPORU

VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

KÜÇÜKBAKKALKÖY-ÜMRANİYE / İSTANBUL (ARSA)



İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar
- 1-4 Rapor Tarihi
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

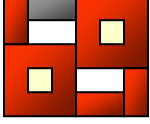
- 2-1 Şirket Bilgileri
- 2-2 Müşteri Bilgileri
- 2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri
- 3-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-1 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
 - 3-2-2 Taşınmazın Tapu Kayıt Bilgileri
- 3-3 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-1 Taşınmazın Tapu Tetkiki
 - 3-3-2 Taşınmazın Tapu Tetkiki
- 3-4 Taşınmazın Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler
- 3-5 Taşınmazın Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3-6 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu
- 3-7 Gayrimenkulün Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4-1 Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşullar ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler
- 4-4 Taşınmazın Fiziksel Özellikleri
- 4-5 Taşınmazın Değerlemesinde Baz Alınan Veriler
- 4-6 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri
 - 4-7.A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı
 - 4-7.B- Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı



**4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin
Seçilmesinin Nedenleri**

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

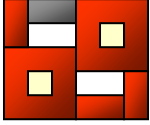
4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

5-2 Nihai Değerleme

EKLER



BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

Revizyon: 15.08.2014 tarihinde, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.08.2014 tarih ve 12233903-340.99-738 sayılı yazısına istinaden raporlarda istenen ek bilgiler için düzenlenmiştir.

1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden şirketimiz tarafından 20.12.2013 tarihinde 2013/002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1-2 Rapor Türü

Bu rapor SPK Mevzuatı çerçevesinde faaliyet gösteren Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında Türk Lirası (TL) cinsinden nakit ve/ya karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacı ile hazırlanan değerlendirme raporudur.

1-3 Raporu Hazırlayanlar

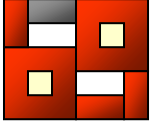
16.12.2013 tarihinde şirketimiz **Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI (SPK Lisans No:401228)** tarafından taşınmaz mahallinde yapılan inceleme sonucunda, ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmış, **Değerleme Uzmanı Ayşen MERT BAŞ (SPK Lisans No:401614)** ve **Sorumlu Değerleme Uzmanı Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ (SPK Lisans No:400191)** tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Rapor Tarihi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz Değerleme Uzmanı Murat Işılay ÜNALDI tarafından gayrimenkul mahallinde 16.12.2013 tarihinde yapılan incelemeye istinaden 20.12.2013 tarihinde hazırlanmıştır.

1-5 Dayanak Sözleşmesi

Şirketimiz ile Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 04.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.



BÖLÜM 2 ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIMI ve KAPSAMI

2-1 Şirket Bilgileri

Şirket Ünvanı; Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Şirket Adresi; İnönü Caddesi, Sümko Sitesi, G-3 Blok, D:5

Kozyatağı-Kadıköy/İSTANBUL

2-2 Müşteri Bilgileri

Bu değerleme raporu Halaskargazi Caddesi, Yasan İş Merkezi, 6. Kat, No:101/6 Osmanbey-Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren **Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** firması için hazırlanmıştır.

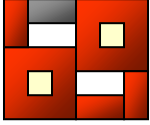
2-3 Değerlemenin Tanımı ve Kapsamı

Bu değerleme raporu; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfı ile kayıtlı 8.774,05 m2 ile 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı, 7.225,80 m2 alanlı, mülkiyeti Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait olan taşınmazın günümüz piyasa koşullarında TL cinsinden nakit veya nakit karşılığı peşin satış değerinin belirlenmesi ve SPK düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

İş bu değerlendirme raporu; Raporda detayları verilen taşınmazın güncel piyasa rayiç değerinin tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, Müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkul alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.



BÖLÜM 3 DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3-1 Taşınmazın Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu arsalar, İstanbul İli, Anadolu Yakasında, Ümraniye İlçesi Site Mahallesi sınırları içerisinde, O-4 Çamlıca Bağlantı Yolunun kuzeyinde O-2 (E-80) Karayolları'nın bastısında kalan kesimde yer almaktadır.

Parsellerin güneyinde (bağlantı yolunun alt kısmı) Batı Ataşehir ve Ataşehir toplu konut bölgeleri bulunmakta olup, gelir seviyesi yüksek kesime hitap eden konut ve konut proje uygulamaları ile yoğunluk kazanmıştır. Konut ağırlıklı yapılaşmanın yoğun olduğu kuzey kesimde yapılar müstakil bina şeklinde ve küçük ölçekli site tarzında olup, ayrıca bu bölgede Soyak Yenışehir konut alanı bulunmaktadır. Bölge özellikle son 10 yıl içerisinde Ataşehir İlçesi sınırları içerisinde hızlı bir yapılaşmayla çehre değişikliğine uğramış, çok sayıda yeni konut projesi bölgede hayata geçirilmiştir.

Değerleme konusu parsellerin bazı merkezlere kuş uçuşu uzaklıkları;

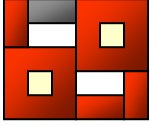
Sabiha Gökçen Havalimanı'na 20 km,

Kadıköy Rıhtıma 8 km,

Atatürk Havalimanına 28 km'dir.

3-2 Taşınmazların Tapu Kayıt Bilgileri

a-	İli	: İstanbul
	İlçesi	: Ümraniye
	Bucağı	: -
	Mahallesi	: Küçükbakkalköy
	Caddesi	: -
	Pafta No	: F22D23D4D
	Ada No	: 3328
	Parsel No	: 5
	Alanı	: 8.774,05 m ²
	Niteliği	: Arsa
	Sahibi	: Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
	Yevmiye No	: 34454
	Cilt No	: 1



Sayfa No : 49
Tapu Tarihi : 25.12.2012

b- İli : İstanbul
İlçesi : Ümraniye
Bucağı : -
Mahallesi : Küçükbakkalköy
Caddesi : -
Pafta No : F22D23D4D

Ada No : 3328
Parsel No : 12
Alanı : 7.225,80 m²
Niteliği : Arsa
Sahibi : Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yevmiye No : 34454
Cilt No : 1
Sayfa No : 56
Tapu Tarihi : 25.12.2012

3-3 Taşınmazların Tapu Tetkiki

Ümraniye Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 12.11.2013 tarihinde alınan yazılı takyidat yazısına göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde rehin, şerh gibi kısıtlayıcı her hangi bir takyidat bulunmamaktadır.

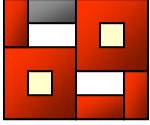
3-4 Taşınmazların Kullanımına Dair Yasal İzinler ve Belgeler

Tapu Senedi Fotokopisi

(Taşınmazlar arsa vasıflı olduğundan ruhsat, proje gibi belgeler bulunmamaktadır.)

3-5 Taşınmazların Son Üç Yıl İçinde Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

32.004,94 m² alanlı taşınmaz 3232 ada, 6 parsel olarak 07.06.2011 tarihine kadar T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına kayıtlı iken bu tarihte yapılan satış işlemi neticesinde taşınmazın sahibi Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak tescil edilmiştir. 25.12.2012 tarihinde ise söz konusu taşınmaz 8.774,05 m² alanlı 3328 ada, 5 parsel ile



3328 ada 12 parsel olarak 2 farklı parsel ile ifraz edilerek, yapılan düzenleme sonrası alanları toplamı 15.999,85 m² (yaklaşık 16.000 m²) haline gelmiştir.

3-6 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumunun Uygunluğu

Taşınmazların tapu kaydı ile mevcut durumu uyumludur. Tapuda arsa olarak tescil edilmiş olan taşınmazların gayri yasal bir durumu söz konusu değildir.

3-7 Gayrimenkullerin Yapılanma/İmar Durumu ve Kullanımına Dair Yasal İzin ve Belgeler:

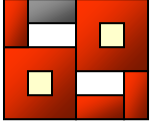
İstanbul Uluslar arası Finans Merkezi olması planlanan bölgede yer alan değerlemeye konu arsalar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgeden, 19.06.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, değerlendirme konusu parseller “T-3 Ticaret Alanında” kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²’dir. Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²’si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m²’lik kısmının ise, otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır.

BÖLÜM 4 DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

4-1 Taşınmazların Bulunduğu Bölgenin Analizi

İstanbul, 280 01’ ve 290 55’ doğu boylamları ile 410 33’ ve 400 28’ kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz’i, Marmara Denizi’yle birleştirirken; Asya Kıtası’yla Avrupa Kıtası’nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İli kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları’nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası’nın su ayırım çizgisi sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul’un Toplam Nüfusu 13.255.685 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

Tarih boyunca çeşitli imparatorluklara başkentlik yapan bir şehir, 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 34. sırada yerini almaktadır. İstanbul, Türkiye'nin en büyük kültür ve finans merkezidir. Ekonomik açıdan şehir incelendiğinde; Türkiye GSMH'sindeki payı yaklaşık yüzde 23 düzeyindedir. İstanbul'un her yıl devlet bütçesine katkısı yüzde 40, buna karşılık devlet harcamalarından aldığı pay yüzde 7-8 dolayındadır. Özel bankaların hepsinin genel müdürlükleri ve Türkiye'deki toplam banka şubelerinin % 21'i İstanbul'da bulunmaktadır.

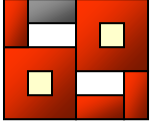
İstanbul sınırları içerisinde biri Anadolu diğeri Avrupa Yakasında olmak üzere 2 adet havaalanı, çok sayıda 5 yıldızlı otel, kongre merkezi yapılar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Ümraniye İlçesi İstanbul'un en hızlı kentleşen ve nüfusu hızla artan; köy ve yöre geleneklerinin de aynen muhafaza edildiği bir kentleşme örneğidir. 1987 yılında ilçe olan Ümraniye'de 22 bin hektarlık bir yerleşim alanı bulunmaktadır. 1935 yılında 570 olan ilçe nüfusu, 1960'lı yıllardan sonra hızla artmıştır. 2009 yılında yerel yönetim kanununda yapılan değişiklik öncesi İstanbul'un en kalabalık 2. İlçesi konumunda iken, Ümraniye'den ayrılarak yeni kurulan ilçelerin ardından İstanbul genelinde sıralamada 4.'lüğe gerilemiştir.

Finansbank Operasyon Merkezi, Citibank, Bank Asya, Türk Ekonomi Bankası, Albaraka Türk, Bayer Kimya, Bosch, Siemens, Avea, Casper, Sony, Total, Global İletişim, Nobel İlaç ve Avon Kimya gibi Türkiye'nin öde gelen banka ve kuruluşlarının genel müdürlüklerine ev sahipliği yapan Ümraniye her geçen gün İstanbul, dolayısıyla Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden biri olma yolunda ilerlemektedir.

5747 sayılı kanunla birlikte "O-4" ve "O-80" otoyollarının kuzeyinde kalan kısmın Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde bırakılmasıyla gayrimenkul piyasalarında merakla beklenen Finans Merkezi projesi Ümraniye İlçesi sınırları içerisinde kalmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar da tam bu bölgede yer almaktadır.

Taşınmazın bulunduğu ve Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden birinin inşa edileceği bölgede son altı aydır alt yapı çalışmaları hızlanmış, etrafındaki diğer konut projeleri de hayata geçmeye başlamıştır. Bu nedenle bölge, kredi faiz oranlarının düşmesi, inşaat piyasasındaki hareketlilik ve enflasyona bağlı olarak değer artışının yanı sıra, hızlı bir altyapı çalışmalarının



başlamış olmasına bağlı olarak çehre değişikliğine uğraması nedeni ile İstanbul'un son bir yıl içerisinde en fazla değer artışının olduğu bölgelerden biri durumundadır.

4-2 Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Ülkemizin yaşadığı 2001 yılı ekonomik krizinin etkileri tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiş ve yaklaşık 2003 yılına kadar gayrimenkul sektöründe de gerileme söz konusu olmuştur. Bu yıldan itibaren siyasi istikrar ve ekonomik koşullardaki iyileşme ile beraber gayrimenkul sektörü hızlı bir yükselişe geçmiştir. 2005 ve 2006 yıllarında en parlak dönemini yaşayan sektör, 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama içine girmiştir. 2007 yılının ilk aylarında ipotekli konut finansman sistemi olarak bilinen Mortgage sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmış ancak olumlu etkileri siyasi belirsizlik ve banka konut kredilerindeki artıştan dolayı henüz hissedilmemiştir.

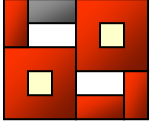
Son 2 yılda hissedilen ekonomik durgunluk ise özellikle kira değerlerinin düşmesine dolayısıyla gayrimenkul değerlerinin olumsuz etkilenmesine yol açmıştır.

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

2009 ve 2010 yılı ekonomik göstergelerinin şekillenmesinde uluslararası koşullar belirleyici olmuştur.

2011 yılında gayrimenkul sektörü için ilk 3 çeyrek te büyüme olmuş, 4. çeyrekte ise yatay bir seviyeye geçmiştir. 2012'de gayrimenkul sektörü büyümüş, kentsel dönüşümün önünü açacak yasaların çıkması ve yabancılara gayrimenkul satışını engelleyen mütekabiliyet ilkesinin değiştirilmesi ile gayrimenkul sektörü 2012 yılının 4. çeyreğinde rahatlama sürecine girmiştir. Bu doğrultuda konut kredi faizleri 2013 yılı ortalarında en düşük seviyeye ulaşmıştır.

2013 yılının ilk yarısında hareketli seyreden ve hızla büyüyen inşaat sektörü, bilhassa Haziran ayı ardından yavaşlamaya başlamıştır. Küresel piyasalardaki dalgalanmalar, gelişen piyasalardaki risk iştahını azaltmış olmasından ülkemiz de etkilenmiştir. İç siyasi hareketler, dış ekonomik dalgalanmalar ve gezi parkı olaylarının da etkisi ile ekonomide olumsuz görünüm oluşmuş, kredi faizlerinde ve döviz piyasasında yükselişe sebep olmuştur. Tüm bu koşulların gayrimenkul piyasasını yerel seçimlere kadar baskı altında tutacağı düşünülmektedir.



4-3 Değerleme İşlemini Olumlu-Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Gayrimenkullerin değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4-4 Taşınmazların Fiziksel Özellikleri

Eğimli bir topografyaya sahip parseller, düzgün geometrik formludur. Doğal bitki örtüsü ile kaplı parseller üzerinde hafriyat çalışmalarının başlamış olduğu görülmüştür. Daha önce 3232 ada, 6 parsel olarak kayıtlı ve 32.004,94 m² olan arsa alanı 8.774,05 m² alanlı 3328 ada, 5 parsel ile 7.225,80 m² alanlı 3328 ada 12 parsel olarak 2 farklı parsel şeklinde tescil edilmiş, yapılan düzenleme sonrası alanları toplamı 15.999,85 m²'ye (yaklaşık 16.000 m²) haline gelmiştir.

4-5 Taşınmazların Değerlemesinde Baz Alınan Veriler

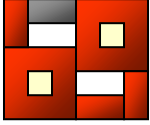
Taşınmazların bulunduğu çevre içerisinde arsa ile ilgili yapılan tespitler, firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlardan temin edilebilen bilgiler karşılaştırılarak elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması ile değerlendirme yapılmıştır.

Değerleme konusu parseller "T-3 Ticaret Alanında" kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m² alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m²'dir. Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²'si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m²'lik kısmının ise, otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır. Taşınmaz mahallinde yapılan incelemede parseller üzerinde hafriyat çalışmasına başlandığı görülmüştür. Ancak belediyede yapılan araştırmada herhangi bir ruhsat görülmemiştir.

4-6 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanıp kesinleşen parselasyon-imar planına göre parseller üzerine yapılacak bina alanının (inşaat emsalinin) artmış olması,
- Finans Merkezi olarak adlandırılmış bölgede yer alması,
- Ana bağlantı yollarına cepheli olması,
- Yüksek oranlı yapılaşma hakkının olması değerini olumlu yönde etkilemektedir.



Olumsuz Etkenler :

- Bölgenin yol ve altyapısının tam olarak hazır olmaması,
- Eğimli bölgede yer alması ve uygulama aşamasında ilave maliyetlerin bulunması (Hafriyat, kazık vb.) değerini olumsuz yönde etkilemektedir.

4-7 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler, Varsayımlar ve Nedenleri

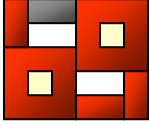
Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla ‘karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı’ ve ‘kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)’ yöntemleridir. Bu iki yöntem için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

4-7-A Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen taşınmazla ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler belirlenmiş olup söz konusu gayrimenkullerin fiziksel, yapısal özellikleri tespit edildikten sonra, bölgenin yapılaşma tarzı, taşınmazların hali hazır kullanımı incelenerek karşılaştırılabilir emsaller tespit edilerek değerlendirme yapılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı Varsayımları ve Nedenleri

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkuller hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu kabul edilir.



4-7-B Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı

Bu yöntem, değerlemesi yapılacak arsa üzerinde imar ve yapılanma koşullarına uygun koşullarda ve taraflarca (arsa sahibi-müteahhit) belirlenecek özelliklere sahip bir yapının günümüz ekonomik koşullarına, toplam piyasa rayiç bedelinin tespit edildiği, ileriye yönelik hesap yöntemine dayanır.

Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yöntemi Varsayımları ve Nedenleri

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlemesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

4.8 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme raporunda ülkemizde kullanılabilir olan iki farklı değerlendirme yöntemine yer verilmiştir. Bu yöntemler sırasıyla ‘karşılaştırılabilir satış örnekleri (piyasa değeri) yaklaşımı’ ve ‘kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)’ yöntemleridir.

4.9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

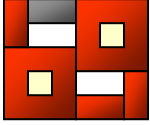
Taşınmaz üzerinde proje geliştirilmesine uygun olması nedeni ile değerlemede bu yöntem uygulanmıştır.

4.10 Nakit/Gelir Akımları Analizi

Konu mülkler nakit/gelir akımları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

4.11 Maliyet Oluşumları Analizi

Konu mülkler boş arsa olduğundan maliyet oluşumları analizini kullanmaya uygun olmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.



4.12. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde değerlendirme konusu gayrimenkule emsal oluşturacak satılmış ve satışa arz edilmiş benzer gayrimenkullerin bilgileri aşağıda verilmiştir.

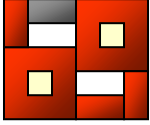
Emsaller:

Gerçekleşmiş arsa satışları

▪ BDDK, taşınmazın bulunduğu bölgede 43.429,52 m² alanlı 3319 ada 1 parseli 168.940.833 TL'ye yaklaşık 3 yıl önce satın almıştır. (m² = 3890 TL'dir.) Bu değer 3 yıl önceki değer olup, yıllık gayrimenkul değerindeki artış oranına göre (ilk yıl için %15, ikinci yıl için %15, son yıl için ise %20 olarak alınmıştır. Son yılda yani 2013 yılı başı itibari ile söz konusu arsaların olduğu finans merkezinde fiilen çalışmalar başlamış olduğundan son yılda ki artış daha fazla olmuştur) günümüze uyarlandığında m²=6200TL olarak hesaplanmıştır. Ayrıca bölgede yapılan imar uygulaması sonrasında 2013 yılında arsalarda emsal artışı yapılırken parsel alanları da yarı yarıya düşmüş olup, bu durum plan öncesinde de malikler ile paylaşılmış olup, değerler ona göre belirlenmiştir. Sonuç olarak emsal arsanın ham m² alanı 43.429,52 m² olarak görüldüğünden değeri de 5400TL/m² olarak görülmektedir. Günümüzde söz konusu parsel değerlemeye konu olan parselde olduğu gibi %50 alan kaybı dikkate alınır ise gerçekte arsanın m²'si yaklaşık **12.400TL** bedele tekabül etmektedir.

▪ Ziraat Bankası, taşınmazın bulunduğu bölgede 54.384,47 m² alanlı 3320 ada 3 parseli 211.500.000 TL'ye 2008 yılında satın almıştır. (m²=3888 TL) Bu değer gayrimenkul piyasasında meydana gelen artış dikkate alınarak günümüze uyarlandığında yaklaşık m² değeri; 7500TL olarak hesap edilmektedir. Ayrıca yukarıdaki emsalde de anlatıldığı üzere, günümüzde söz konusu parsel değerlemeye konu olan parselde olduğu gibi %50 alan kaybı dikkate alınır ise gerçekte arsanın m²'si yaklaşık **15.000TL** bedele tekabül etmektedir.

▪ Halk Bankası, taşınmazın bulunduğu bölgede 57.461,73 m² alanlı 3323 ada 3 parseli 223.467.517 TL'ye 2008 yılında satın almıştır. (m² = 3888 TL) Bu değer gayrimenkul piyasasında meydana gelen artış dikkate alınarak günümüze uyarlandığında yaklaşık m² değeri; 7500TL olarak hesap edilmektedir. Ayrıca yukarıdaki emsalde de anlatıldığı üzere, günümüzde söz konusu parsel değerlemeye konu olan parselde olduğu gibi %50 alan kaybı dikkate alınır ise gerçekte arsanın m²'si yaklaşık **15.000TL** bedele tekabül etmektedir.



▪ İŞ GYO, taşınmazın bulunduğu bölgede 10.000 m2 alanlı 3322 ada 1 parseli 93.220.338 TL'ye 2012 yılında satın almıştır. (m2 = 9320 TL) 1 yıl önceki değer olup, gayrimenkul piyasasında meydana gelen artış dikkate alınarak günümüze uyarlandığında m2=11.150TL olarak hesap edilmektedir. Ayrıca 1. emsalde de anlatıldığı üzere, günümüzde söz konusu parsel değerlemeye konu olan parselde olduğu gibi %50 alan kaybı dikkate alınır ise gerçekte arsanın m2'si yaklaşık **22.300TL** bedele tekabül etmektedir.

▪ ÖZAK GYO, taşınmazın bulunduğu bölgede 5874 m2 alanlı 3394 ada 1 parseli 52.200.00 TL'ye 2012 yılında satın almıştır. (m2 = 8886 TL) 1 yıl önceki değer olup, gayrimenkul piyasasında meydana gelen artış dikkate alınarak günümüze uyarlandığında m2=10.650 TL olarak hesap edilmektedir. Ayrıca 1. emsalde de anlatıldığı üzere, günümüzde söz konusu parsel değerlemeye konu olan parselde olduğu gibi %50 alan kaybı dikkate alınır ise gerçekte arsanın m2'si yaklaşık **21.300TL** bedele tekabül etmektedir.

▪ Emlak Konut G.Y.O A.Ş. firmasına ait olan 15.960,61 m2 alanlı arsa 2013 yılı içinde T.C. Merkez Bankası'na KDV dahil 353.126.800,00TL bedele satılmıştır. (**22.125TL/m2**)

Remax ABC 0216 533 42 00

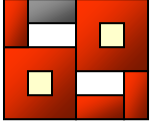
Taşınmaza yakın sayılabilecek mesafede Samanyolu Caddesi üzerinde daha vasat konumda 603 m2 alanlı arsa için 2.500.000 TL istendiği bilgisi alındı. (m2=4145 TL)

Century21 0216 455 10 10

Değerleme konusu arsaya yakın konumda inşaatı halen devam eden Sarphan Finanspark Projesinde 13 katlı olan blokta 2. Kat 123 m2 alanlı olarak ifade edilen ofis için 1.350.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 10.975 TL)

Ataşehir Continent Gayrimenkul 0216 456 56 60

Değerleme konusu arsaya yakın konumda Sarphan Finanspark Projesinde 108 m2 alanlı olarak ifade edilen ofis için 1.400.000TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 12.962 TL)



Metropol Gayrimenkul 0216 368 11 71

Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Varyap Meridian Evlerinde 4+1 190 m2 alanlı olarak ifade edilen 22. kat daire için 1.200.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 6315 TL)

Remax Senfoni 0 530 209 06 11

Değerleme konusu taşınmazın karşısında, Varyap Meridian Evlerinde 2+1 76 m2 alanlı olarak ifade edilen 35. kat daire için 600.000 TL istedikleri bilgisi alındı. (m2 = 7895TL)

Point Gayrimenkul 0 216 540 23 81

Finansbank Operasyon Merkezinin bulunduğu bölgede 1700 m2 kapalı alanı bulunan toplam içi natamam kapalı otoparklı bodrum dahil 8 katlı plaza için 4.500.000 TL istendiği bilgisi alınmıştır. (m2 = 2650 TL)

Taşınmazın bulunduğu ve Türkiye'nin finans ve ticaret merkezlerinden birinin inşa edileceği bölgede 2013 yılının ilk yarısında alt yapı çalışmaları hızlanmış, finans merkezi olarak planlanan arsaların hafriyat işi büyük ölçüde tamamlanmıştır. Bölgede çalışmaların başlaması normal değer artışı yanında çalışmadan kaynaklı bir değer artışıda sağlamıştır. Daha önce plan üzerinde olan finans merkezi, çalışmaların başlaması ile fiili olarak ortaya çıkmaktadır.

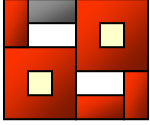
Yukarıda belirtilen emsallerin m2 değerleri brüt arsa alanlarına göre belirtilmiş olup, imar uygulaması sonrasında emsal arsaların alanları da yaklaşık %50 küçülecek ve iskan edilebilir yapı alanları (inşaat emsali) artacaktır. Değerlendirmede bu durum dikkate alınmıştır.

BÖLÜM 5 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5-1 Analiz Sonuçlarının Karşılaştırılması ve İlişkilendirilmesi

Değerleme çalışmasında mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış – satışa arz edilmiş olan gayrimenkuller tespit edildiği için Piyasa Değeri Yaklaşımı – Emsal Karşılaştırma yöntemi ve ‘kat karşılığı yaklaşımı (proje geliştirme)’ yöntemleri uygulanmıştır. Değerleme işlemi üzerinde yapı olmayan boş arsayı kapsamaktadır.

Taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Arsa” niteliğinde bulunmasında sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.



Taşınmazın devir ve temlik ile ilgili her hangi bir sınırlama yoktur.

Piyasa değeri yaklaşımı yöntemine göre taşınmazın bulunduğu bölgede geçmiş yıllarda satışı gerçekleşmiş arsa emsalleri gayrimenkul piyasasında meydana gelen artış dikkate alınarak günümüze uyarlandığında yaklaşık KDV dahil m2 değerlerinin 12.400TL ile 22.300TL aralığında değiştiği görülmektedir. Değerlemeye konu arsanın konumu ve alanı dikkate alınarak m2 satış değerinin 17.000TL (KDV hariç) olabileceği kanaatine varılmıştır.

Emsaller incelendiğinde bölgede ofis m2 değerlerinin KDV dahil 10.975TL ile 12.962TL arasında değiştiği görülmektedir. Henüz satışı gerçekleşmemiş, pazarlık payı olan bu değerler dikkate alınarak, maliyet oluşumları analizi yönteminde kullanılan satılabilir ofis m2 değeri belirlenmiştir. Ancak değerlemeye konusu arsa üzerinde çalışılan projede finans merkezi, ticaret merkezi, genel müdürlük binaları gibi içerisinde ofis mahalleri barındıran komple bir yapı olduğu (emsallerde ki gibi kat irtifakı veya kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölüm şeklinde olmaması) göz önünde bulundurulmuştur. Bu kadar büyük alanlı bir binanın hem hitap edeceği alıcı kitlesinin sınırlı olması, hem de alanının büyük olmasından dolayı, binadaki iskan edilebilir ofis m2 değerinin KDV hariç 7.500TL (KDV dahil 8.850TL) olabileceği kanaatine varılmıştır.

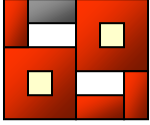
A- Karşılaştırılabilir Satış Örnekleri (Piyasa Değeri) Yaklaşımı'na göre;

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgeden, 19.06.2012 tarihinde onaylanmış olan 1/5000 ölçekli nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre, değerlendirme konusu parseller “T-3 Ticaret Alanında” kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (Toplam yaklaşık 16.000 m2 alanlı olan parsellerin ifraz öncesi brüt alanı olan 32.004,94 m2 üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m2’sinin iskan edilebilir alan olduğu anlaşılmıştır.

$16.000 \text{ m}^2 \times 17.000\text{TL}/\text{m}^2 = 272.000.000 \text{ TL}$ olarak hesap edilmiştir.

B- Kat Karşılığı (Proje Geliştirme) Yaklaşımı'na göre;

Değerleme konusu parseller, imar planına göre “T-3 Ticaret Alanında” kalmakta olup, parsellerin emsali 2,85 (ifraz öncesi brüt alan olan 32.004,94 m2 alan üzerinden hesap yapılacağı ifade edilmiştir.) olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m2’dir.



Buna göre parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m²'si iskan edilebilir alan, geri kalan 176.678 m²'lik kısmının ise, kapalı otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır. İskan edilebilir alan m² satış fiyatının 7500 TL civarında olacağı kabulü ile; toplam ciro (emsal alan üzerinden);

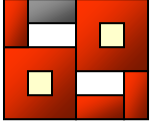
$91.214 \text{ m}^2 \times 7500 \text{ TL/m}^2 = \underline{684.105.000 \text{ TL}}$ olarak hesaplanmıştır.

Parsel üzerine inşa edilecek olan yapının Bayındırlık Bakanlığı'nın 5-B yapı grubu sınıfına dahil olabileceği düşünülmüş ve 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri 1.270 TL/m² olmasına karşın rapor tarihi itibari ile (Aralık ayı itibari ile) enflasyon oranı bu değer üzerine eklendiğinde bulunan yaklaşık 1400TL/m² değer hesaplamalarda kullanılmıştır.

Tabloda kullanılan diğer maliyet bedelleri belediye ve mimarlık büroları ile yapılan görüşmeler neticesinde belirlenmiştir. Taşınmaz parseli üzerine inşa edilebilecek olan ticaret merkezi için ortak alan maliyetinin 550-600TL/m² arasında değişebileceği ifade edilmiş olup, 575TL/m² değeri kabul edilerek tabloda kullanılmıştır. Yine mimarlar, müteahhitler ve inşaat firmaları ile yapılan görüşmede, çevre düzenlemesi maliyetinin toplam maliyetten müteahhit karı düşüldüğünde belirlenen değerinin %1,8 - %2 aralığında olabileceği, alt yapı maliyetinin de %1 civarında olabileceği, proje maliyetleri için ise aşağıdaki gibi bir hesaplama yöntemini kullandıklarını ancak çoğu zaman bu hesaplamadan çıkan ücretlerin (maliyetin) alınmadığı, projenin büyüklüğüne ve çıkacak değere göre toplam değerden %40'a kadar da indirim yapabildikleri bilgisi alınmıştır. Müteahhitler ile yapılan görüşmelerde de projelerdeki genel giderlere %8, pazarlama giderlerine %10 pay ayrılabilceği ifade edilmiştir.

Buna göre;

Çevre Düzenleme maliyeti; $290.622.064 \text{ TL} \times \%2 = 5.812.441 \text{ TL}$ olarak hesap edilmiş bu değer arsanın m² sine uyarlandığında yaklaşık 363 TL/m² olarak hesap edilmiş, ancak %2 ye kadar alındığı dikkate alınarak **340TL/m²** (yaklaşık olarak %1,87'ye tekabül etmektedir.) olarak tabloda kullanılmıştır.



Alt Yapı maliyeti; $290.622.064 \text{ TL} \times \%1 = 2.906.220,64\text{TL}$ olarak hesap edilmiş bu değer arsanın m2 sine uyarlandığında yaklaşık 181 TL/m2 olarak hesap edilmiş, yaklaşık olarak hesap edilen bu değer **170TL/m2** olarak tabloda kullanılmıştır.

Proje Maliyeti Hesaplama Yöntemi;

Mimari Proje Maliyeti; $267.892 \text{ m}^2 \times 1400\text{TL/m}^2 \times 0,0092 = 3.450.448,96\text{TL}$

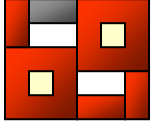
Statik Proje Maliyeti; $267.892 \text{ m}^2 \times 1400\text{TL/m}^2 \times 0,0075 = 2.812.866,00\text{TL}$

Elektrik Proje Maliyeti; $267.892 \text{ m}^2 \times 1400\text{TL/m}^2 \times 0,0046 = 1.725.224,48\text{TL}$

Yangın Proje Maliyeti; $267.892 \text{ m}^2 \times 1400\text{TL/m}^2 \times 0,0005 = 187.524,40\text{TL}$

Toplam proje maliyeti 8.176.063,84 TL olarak hesap edilmiş olup, projenin m2 maliyeti bu değere göre 30,52TL olarak görülmektedir. Ancak %40 kadar indirim yapabildikleri dikkate alındığında m2 değerinin 18,31TL'ye kadar düşebileceği görülmektedir. Projenin büyüklüğü de göz önünde bulundurulduğunda projenin m2 maliyetinin **22TL** olabileceği kanaatine varılmıştır.

Ruhsat bedellerinin ise dükkanlar için alanına göre 5 TL ila 15 TL, konutlar için 2,5 TL ila 7,50TL arasında değiştiği, değerlendirme konusu taşınmaz gibi öngörülen ticaret merkezleri için hazırlanacak olan ruhsat bedellerinin ise proje aşamasında proje incelendiğinde ancak daha doğru bir şekilde belirlenebileceği bilgilerine ulaşılmıştır. Belirtilen bu değerler dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmaz için öngörülen projenin ruhsat m2 maliyetinin **11TL** kabul edilebileceği kanaatine varılmıştır.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

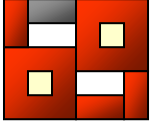
	ORAN	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	BİRİM MALİYETİ* (TL/m2)	TOPLAM MALİYET (TL)
Yapı Maliyeti		91.214	1400	127.699.600
Ortak alan Maliyeti		176.678	575	101.589.850
Proje Maliyeti		267.892	22	5.893.624
İnşaat Ruhsatı Maliyeti		267.892	11	2.946.812
Çevre Düzenleme Mal.		16.000	340	5.440.000
Altyapı		16.000	170	2.720.000
			ARA TOPLAM	246.289.886
Genel Giderler	%8			19.703.190
Pazarlama Giderleri	%10			24.628.988
			TOPLAM İNŞ. MALİYETİ	290.622.064
Müteahhit Firmanın Karı	%30			87.186.619
TOPLAM MALİYET				377.808.683

*İnşaatla kullanılacak pek çok malzemenin dolar bazında fiyatlandırılması ve 2013 yılı yapı yaklaşık maliyetlerinin %10 civarında artacağı gözönüne alınmıştır.

ARSAYA KALAN DEĞER; 684.105.000 TL –377.808.683 TL= 306.296.317TL

3328 ada, 5 parsel (8.774,05 m2) ile 12 parselin (7.225,80 m2) alanları toplamı yaklaşık 16.000 m2 olup, parseller üzerine toplam 91.214 m2 alanlı iskan edilebilir bina projesi üretildiği varsayılmış ve hesaplamalar buna göre yapılmıştır.

Bölgedeki yapı müteahhitlerinden müteahhit karının gelir üzerinden % 30 olduğu şifahi olarak öğrenilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2013 tarihinde hazırlanmış olan belgede, “parsellerin emsalı 2,85 olup, plan eki tasarım el kitabında belirlenen toplam inşaat alanı 267.892 m2’dir. “ bilgisinden yola çıkılarak parsel üzerine inşa edilecek olan yapının 91.214 m2’si iskan edilebilir alan (emsal), geri kalan 176.678 m2’lik kısmının ise, kapalı otopark, sığınak, depo gibi ortak alanlar olarak düzenleneceği anlaşılmıştır. Tabloda bu alan kullanılmıştır. Yapı sınıfı 1.sınıf olarak kabul edilmiş ve Bayındırlık Bakanlığı 2013 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri baz alınmış (5-B Yapı sınıfı : 1.270 TL/m²) Aralık ayı itibari ile enflasyon oranı bu değer üzerine eklendiğinde bulunan yaklaşık değer hesaplamalarda kullanılmış ve yukarıdaki tabloda gösterilmiştir.



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Bölgede satışa arz edilmiş konut fiyatları araştırılmış, alınan bilgiler ışığında iyi kalite malzeme ve işçilikle inşa edilmiş sıfır binalarda yer alan A-plus ofislerin m2 satış değeri ortalama 7500 TL kabul edilmiştir.

Yapılan araştırmalar ve hesaplamalar sonucunda 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfı ile kayıtlı 8.774,05 m2 alanlı ve 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı 7.225,80 m2 alanlı taşınmazların toplam değerinin **272.000.000 TL** ila **306.296.317TL** aralığında olabileceği görülmüştür. Bu aralıktaki bir değer olarak **280.000.000TL** takdir edilmiştir.

5-2 Nihai Değerleme

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler dikkate alınmış, müşteri-resmi kurumlardan bilgi ve belgeler temin edilmiş, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış, tüm bu verilerin ışığı altında bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

Tamamı Vakıf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi’ne ait olan İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D pafta 3328 ada, 5 parselde “arsa” vasfı ile kayıtlı 8.774,05 m2 ile 12 parselde “arsa” vasfıyla kayıtlı 7.225,80 m2 alanlı (toplam arsa alanı yaklaşık 16.000 m2 olan) iki adet parselin toplam arsa bedeli olmak üzere günümüz piyasa şartlarında **K.D.V.hariç değeri; 280.000.000.TL. (İkiYüzSeksenMilyonTL.)** kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

KDV Dahil Değeri; 330.400.000TL(ÜçYüzOtuzMilyonDörtYüzBinTürkLirası)’dır.

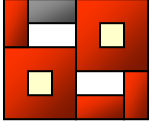
(Rapor tanzim tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD satış kuru 2.0608.-TL’dir.)

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Murat Işılai ÜNALDI
Değerleme Uzmanı
İnşaat Yük. Mühendisi
SPK Lisans No: 401228

Ayşen MERT BAŞ
Değerleme Uzmanı
Çevre Mühendisi
SPK Lisans No: 401614

Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Şehir ve Bölge Plancısı
SPK Lisans No: 400191

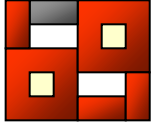


EKLER

İndirgenmiş Nakit Akış Tablosu
Taşınmazlara Ait Tapular,
Tapu Müdürlüğü'nden alınmış takyidat yazıları
Taşınmazlara ait fotoğraflar,
İmar Durumu,
Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans Belgeleri.

TAŞINMAZ İÇİN DAHA ÖNCEDEN HAZIRLADIĞIMIZ RAPORLA İLGİLİ BİLGİ

Sözleşme Tarihi	Rapor Tarihi	Gayrimenkulün Değeri (KDV Hariç)	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı	Raporu Kontrol Eden Sorumlu Değerleme Uzmanı
07.11.2012	31.12.2012	195.000.000 TL	Ayşe Sevim OZAR SPK Lis. No: 401064	Ayşen MERT BAŞ SPK Lis. No: 401614	Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ SPK Lis. No: 400191



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

GELİR TAHMİNİ

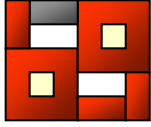
Toplam Satılabilir Alanı (m2) 91.214

GELİR TABLOSU

KUR (USD/TL) 2,0608

m2 satış fiyatı - USD 2,0608
m2 satış fiyatı - TL 7.500
Yıllık Fiyat Artışı 12%
6 aylık artış 6,0%

GELİRLER	Toplam	Yıl 2.014		Yıl 2.015		Yıl 2.016		Yıl 2.017	
		180	360	540	720	900	1080	1260	1440
SATIŞ GELİRİ									
Satış hızı-	100%	15%	15%	20%	20%	10%	10%	5%	5%
m2 satış fiyatı	7.500	7.500	7.500	7.950	8.427	8.933	9.469	10.037	10.639
Satış Geliri	766.133.657	102.615.750	102.615.750	145.030.260	153.732.076	81.478.000	86.366.680	45.774.340	48.520.801
Satış Geliri	766.133.657	102.615.750	102.615.750	145.030.260	153.732.076	81.478.000	86.366.680	45.774.340	48.520.801



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

PROJE BİLGİLERİ M2

ARSA	Brüt m2	Net m2
	16.000	16.000
Toplam	16.000	16.000

Zeminüstü İnşaat Alanı	91.214
Zeminaltı İnşaat Alanı	176.678
Toplam inşaat alanı	267.892

2013 yılı sonu itibariyle maliyet hesabı

İnşaat Maliyeti		229.289.450
Proje Maliyeti (TL/m2)	22	5.893.624
İnşaat Ruhsat Maliyeti (TL/m2)		2.946.812
Çevre Düzenleme	340	5.440.000
Altyapı	170	2.720.000
Toplam		246.289.886
Genel Gider	0,08	19.703.191
Pazarlama	0,1	24.628.989
Ara Toplam		290.622.065
Müt. Karı	0,3	377.808.685

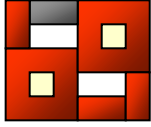
İNŞAAT MALİYET

KUR (USD/TL) 2,0608

Maliyetler	Alan (m2)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m2)	Toplam Maliyet (TRL)	Birim İnşaat Maliyeti (USD/m2)
Zeminüstü inşaat (iskan edilebilir alan)	91.214	1400	127.699.600	679
Zeminaltı İnşaat Maliyeti	176.678	575	101.589.850	279
Toplam	267.892	856	229.289.450	415

		Toplam	Yıl 2.014		Yıl 2.015		Yıl 2.016		Yıl 2.017	
			180	360	540	720	900	1080	1260	1440
Maliyet dağılımı		100,00%	5,00%	10,00%	20,00%	20,00%	25,00%	10,00%	5,00%	5,00%
Türkiye Büyüme Oranı			1,50%	1,50%	1,50%	2,00%	2,00%	2,50%	3,00%	3,00%
			232.728.792	236.219.724	239.763.019	244.558.280	249.449.445	255.685.682	263.356.252	271.256.940
Toplam İnşaat Maliyeti (TRL)		246.612.294	11.464.473	23.621.972	47.952.604	48.911.656	62.362.361	25.568.568	13.167.813	13.562.847

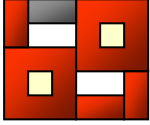
NAKİT GİRİŞİ (TRL)	Toplam	Yıl 2.014		Yıl 2.015		Yıl 2.016		Yıl 2.017	
		180	360	540	720	900	1080	1260	1440
Toplam Satış Hasılatı	766.133.657	102.615.750	102.615.750	145.030.260	153.732.076	81.478.000	86.366.680	45.774.340	48.520.801
TOPLAM	766.133.657	102.615.750	102.615.750	145.030.260	153.732.076	81.478.000	86.366.680	45.774.340	48.520.801



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

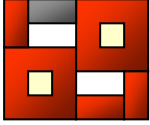
NAKİT ÇIKIŞI (TRL)		Toplam	Yıl 2.014		Yıl 2.015		Yıl 2.016		Yıl 2.017	
			180	360	540	720	900	1080	1260	1440
İnşaat Maliyeti		246.612.294	11.464.473	23.621.972	47.952.604	48.911.656	62.362.361	25.568.568	13.167.813	13.562.847
Proje Maliyeti (TL/m2)		6.343.308	299.101	607.176	1.232.567	1.257.218	1.602.953	657.211	338.464	348.618
İnşaat Ruhsat Maliyeti (TL/m2)	10	2.678.920	1.339.460	1.339.460	0	0	0	0	0	0
Çevre Düzenleme		5.855.073	276.080	560.442	1.137.698	1.160.452	1.479.576	606.626	312.413	321.785
Altyapı		2.927.536	138.040	280.221	568.849	580.226	739.788	303.313	156.206	160.892
Toplam		264.417.131	13.517.154	26.409.272	50.891.718	51.909.552	66.184.679	27.135.719	13.974.895	14.394.142
Genel Gider	8,00%	21.153.370	1.081.372	2.112.742	4.071.337	4.152.764	5.294.774	2.170.857	1.117.992	1.151.531
Pazarlama	10,00%	26.441.713	1.351.715	2.640.927	5.089.172	5.190.955	6.618.468	2.713.572	1.397.490	1.439.414
Ara Toplam		312.012.215	15.950.242	31.162.941	60.052.227	61.253.272	78.097.922	32.020.148	16.490.376	16.985.087
Müt. Karı dahil toplam	30,00%	405.615.879	20.735.314	40.511.823	78.067.895	79.629.253	101.527.298	41.626.192	21.437.489	22.080.614
TOPLAM		405.615.879	20.735.314	40.511.823	78.067.895	79.629.253	101.527.298	41.626.192	21.437.489	22.080.614

İndirgenmiş Nakit Akım	360.517.778	81.880.436	62.103.927	66.962.365	74.102.822	-20.049.298	44.740.488	24.336.851	26.440.187
İskonto Oranı	11%	77.611.788	55.797.423	57.026.065	59.817.039	-15.340.407	32.447.852	16.730.047	17.228.396
		301.318.204							



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

iii		İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotograf	
İlçesi		ÖMRANIYE					
Mahallesi		KÜÇÜKBAKKALKÖY					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.		Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü	
0.00		F2D23D4D		3328	5	ha	m²
						8,774.05 m²	
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınır	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 79689695					
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazat Taksim (TSM) işleminden.					
Sahibi	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ						
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		4454	I	49		25/12/2012	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilinde Uygundur. M. Zafar Piri Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT: * Mülkiyetin girdiği her bir cilt için bir adet tapu harcı ve bir adet tapu masrafı alınmalıdır. ** Tapu harcı Kararname ile belirlenir ve ödenir. Tapu harcı Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilmelidir.							
Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.							
Stok No 129							

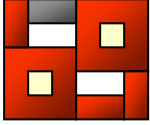


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

İli		İSTANBUL		<i>Türkiye Cumhuriyeti</i>  TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		ÜMRANIYE					
Mahallesi		KÜÇÜKBAKKALKÖY					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00		F2ED23D4D	3328	12	ha	m²	dm²
					7 225,80 m2		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 79689702					
	Edinme Sebebi	KÜÇÜKBAKKALKÖY Mah. 3317 Ada 19 Parsel taşınmazının İfrazat Taksimi (TSM) işleminden.					
	Sahibi	YAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		34454	1	36		25/12/2012	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyet hakkı, taşınmazın bir parçası olarak edinilmiştir. ** Taahhüt makamı, taşınmazın bir parçası olarak edinilmiştir. Bu Tapu Senedi Mülkiyet hakkına bâridir.							

Diğer Sermaye İşlemleri tarafından bastırılmıştır.

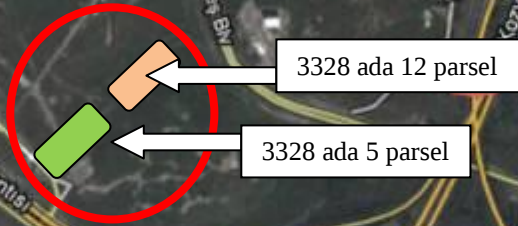
Stok No 129

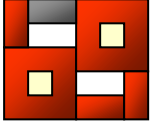


Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TASINMAZA AİT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi		Ada Parsel		Etiler No		Etiler No		Etiler No	
Zemin No		Yatırım		Hisse Payı/Payda		Metrkare		Etiler No	
H / Hye		Ana Tas. Nitelik		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Kurum Adı		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Muhalle / Kıs. Adı		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Mevki		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Cilt / Sayfa No		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Kıymet Durum		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Sistem No: 228774403									
Malik: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM GİRİTAKLİ ANONİM ŞİRKETİ									
TASINMAZA AİT TAPU KAYDI									
Zemin Tipi		Ada Parsel		Etiler No		Etiler No		Etiler No	
Zemin No		Yatırım		Hisse Payı/Payda		Metrkare		Etiler No	
H / Hye		Ana Tas. Nitelik		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Kurum Adı		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Muhalle / Kıs. Adı		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Mevki		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Cilt / Sayfa No		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Kıymet Durum		Etiler No		TAM		8.774.05		Tarih - Yev.	
Sistem No: 228774414									
Malik: VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM GİRİTAKLİ ANONİM ŞİRKETİ									

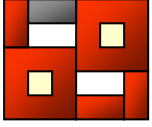
Raportayıcı: 1836611
Dış: SATILAN
12.11.2012

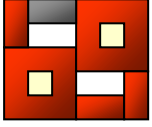




FOTOGRAFLAR

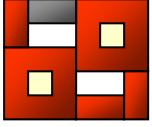


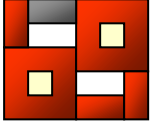




Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.







Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : 90869616.300.18495
Konu : İstanbul Finans Merkezi

29./11/2013

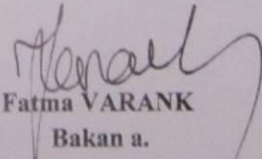
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Halaskargazi Cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6 Osmanbey/Şişli / İSTANBUL)

İlgi: 12.11.2013 tarih ve 57 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi kapsamında mülkiyetinizde bulunan 3328 ada,5 ve 12 parsellerdeki taşınmazlarla ilgili olarak SPK mevzuatı gereği her yıl sonu düzenlenmesi gereken değerleme raporu için Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. firmasının görevlendirildiği belirtilerek, söz konusu taşınmazlarla ilgili bilgi talep edilmektedir.

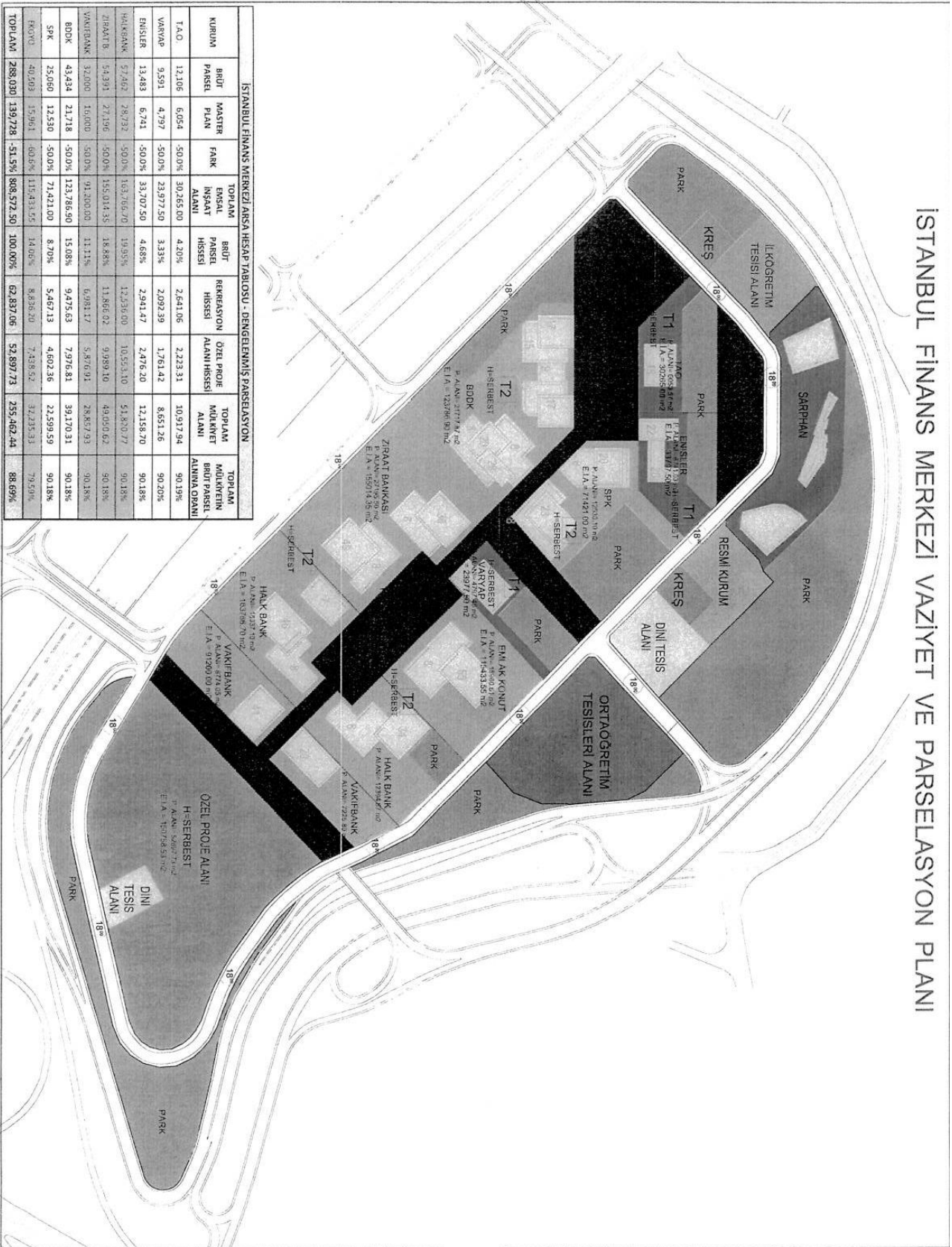
Bilindiği üzere, 2163 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Ataşehir ve Ümraniye İlçe sınırları içerisinde bulunan alan "İstanbul Uluslararası Finans Merkezi" olarak ilan edilmiş olup, söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 19.06.2012 tarihinde Bakanlığımızca onaylanmıştır. Anılan parseller, onaylı imar planında "T3 Ticaret Alanında" kalmaktadır. Söz konusu parsellerin emsali 2.85 olup, plan eki tasarım el kitabıyla belirlenen toplam inşaat alanı 267.892,00 m²'dir.

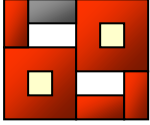
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


Fatma VARANK
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.



	[STANBUL FINANS MERKEZ] ARASA HESAP TABLOSU - DENGELLENİŞİ PARSELASYON										TOTAL MÜDİT BİTİ ALINMA DÖNEMİ
	BRUT PARSEL	MASTER PLAN	FARK	EMSA PARSEL	REKEMİYON HİSSESİ	ÖZEL PROJE ALINMA HİSSESİ	TOTAL MÜDİT BİTİ ALINMA				
TA.O	12,106	6,054	-50,0%	30,265,00	4,20%	2,641,06	2,223,31	10,917,94	90,19%		
KURUM											
VARİYAT	9,551	4,797	-50,0%	23,977,50	3,33%	2,092,39	1,761,42	8,651,26	90,20%		
EMİSER	13,483	6,741	-50,0%	33,707,50	4,68%	2,291,47	2,476,20	12,158,70	90,18%		
HAKKARİ	97,462	78,732	-50,0%	163,664,70	19,95%	11,256,60	10,555,10	51,840,77	90,15%		
ZİHARİT	15,391	77,196	-50,0%	155,014,35	18,88%	11,836,62	9,989,30	49,050,62	90,18%		
VARİYATKAM	31,000	16,000	-50,0%	91,300,00	11,11%	6,981,17	5,876,91	28,847,93	90,14%		
BODK	44,264	21,718	-50,0%	123,786,90	15,08%	9,475,13	7,097,81	39,170,31	90,18%		
SPK	25,604	12,500	-50,0%	71,421,00	8,70%	5,467,63	4,602,36	22,295,31	90,18%		
FAYDİ	40,003	15,961	-60,6%	115,431,55	14,06%	8,836,50	7,438,52	32,755,93	79,50%		
TOTALAM	268,090	139,728	-51,5%	880,572,50	100,00%	62,837,06	53,897,73	235,462,44	88,69%		





Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.


T.C.
ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154.754 -[2013/10022]-20425/2086259
Konu : İmar durumu

20.11.2013

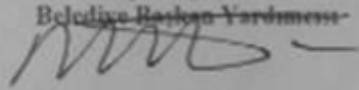
VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi: 01.11.2013 Tarih ve 560 Sayılı yazınız;

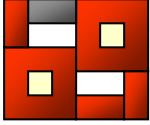
İlgi yazı ile talep edilen Ümraniye İlçesi, F22D23D4D pafta, 3328 ada, 5 parsel sayılı yerle ilgili talebiniz incelenmiştir.

Söz konusu 3328 ada, 5 parsel; 19.06.2012 tarihli, İstanbul Finans Merkezi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; H= Serbest, E= 2,85 yapılanma şartlarına sahip T3 Lejantlı TİCARET ALAN'ında kalmaktadır. 19.06.2012 tarihli plana ait plan notları yazımız ekinde olup, bu plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

Bilgilerinize arz olunur.

M.Eğder BATUR
Belediye Başkanı
Belediye Başkan Yardımcısı


EK: - Plan Notu (3 sayfa)
- Plan paftası (Ö: 1/1000)



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ÜMRANİYE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 60269154-754-[2013/10031]-20426-2086261
Konu : Yazılı İmar Durumu

24.11.2013

Sayın VAKIF GAYRİMENKUL Yatırım Ortaklığı A.Ş.
(Halaskargazi cad. Yasan İş Merkezi No:101 Kat:6
Osmanbey Şişli- İST.)

İlgi: 12.11.2013 Tarih ve 20426 Sayılı Dilekçe;

Ümraniye İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, F22D23D4D Pafta, 3328 Ada, 12 no'lu Parselle ilgili talebiniz incelenmiştir.

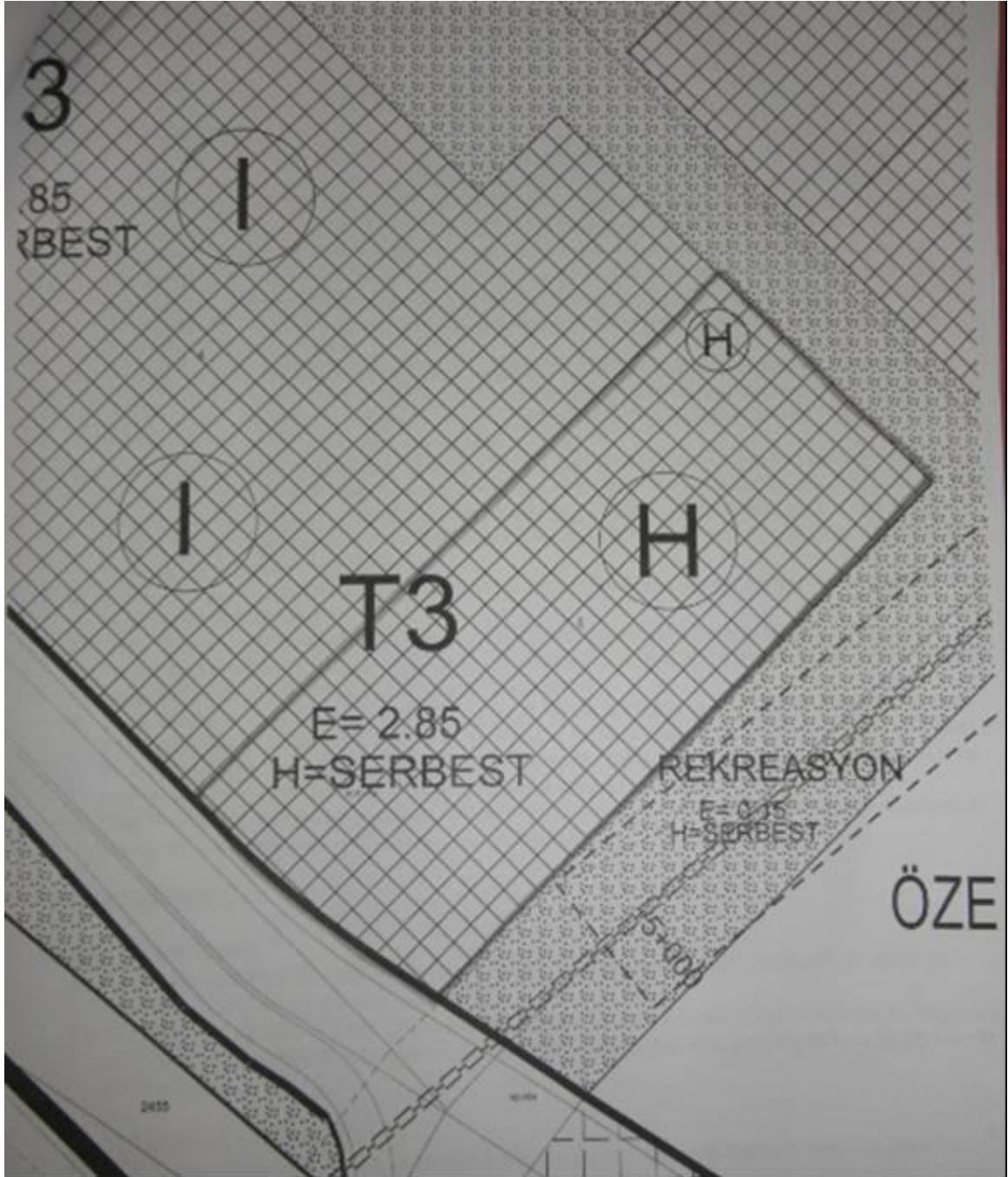
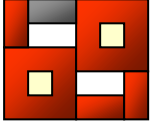
Söz konusu parsel; 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre; E:2,85 H: Serbest yapılanma şartlarına sahip T3 TİCARET ALANINDA kalmaktadır.

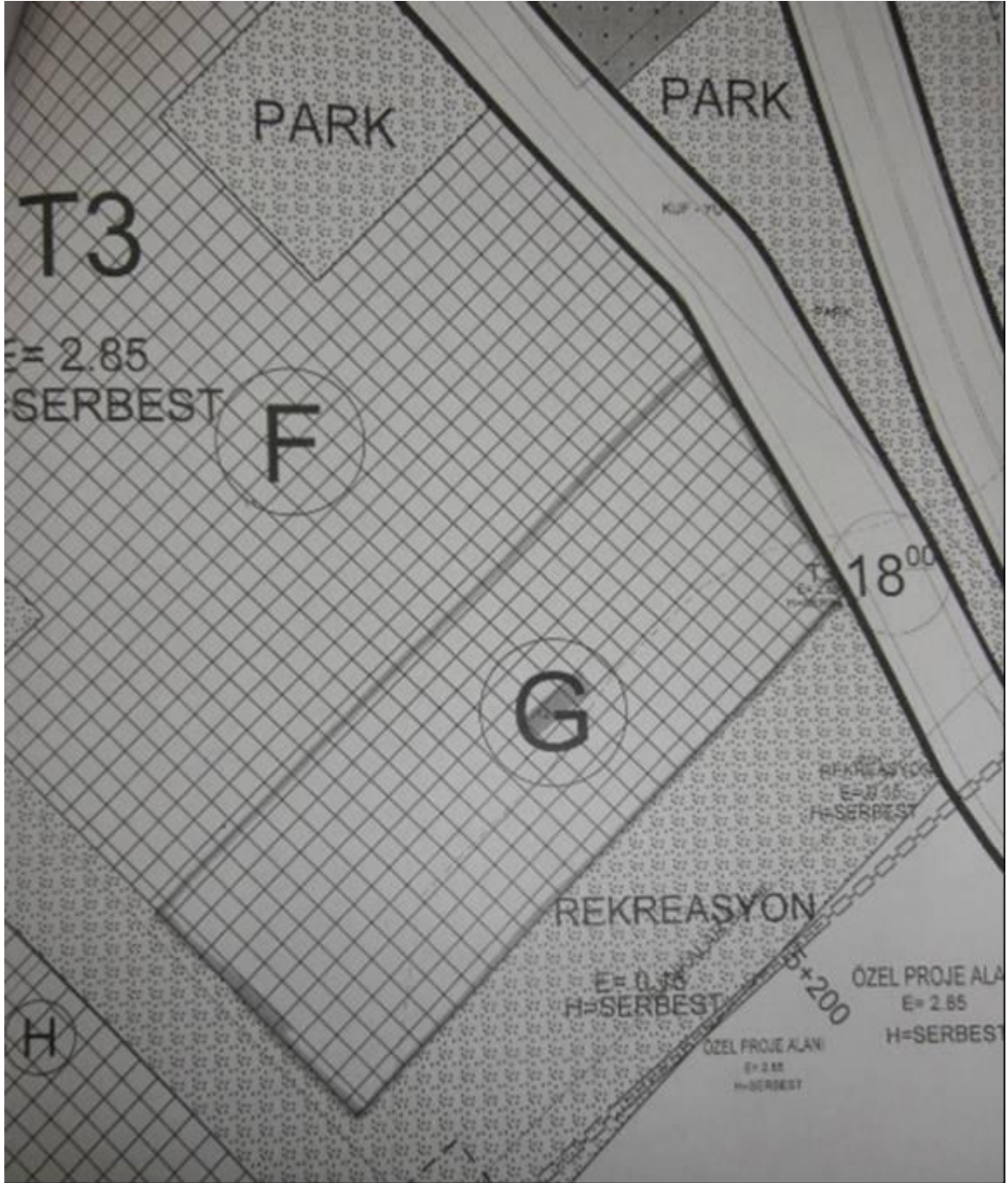
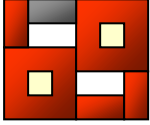
19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin Plan Notları yazımız ekinde olup, plan notlarına göre uygulama yapılacaktır.

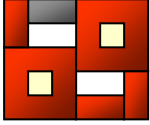
Bilgi edinilmesini rica ederim.

Adnan ÇELİKBAŞI
İmar ve Şehircilik Müdürü

EK:
1) Plan Notları (3 Sayfa)
2) Plan Pafta Örneği (Ö:1/1000)







PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. Planlama alanı bütününe yönelik Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projeleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya görevlendireceği kuruma hazırlanacak ve Bakanlıkça onaylanacaktır.
2. Plan, Plan notları, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım projelerine uygun olarak hazırlanacak ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak Avan Proje ile uygulama yapılacaktır.
3. Planlama alanı bütününde tüm fonksiyon alanlarında, Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projelerine uygun olarak tabii ve tesviye edilmiş zeminin altında ihtiyaca göre iki'den fazla bodrum kat yapılabilir. T1 Ticaret Alanları Dışında eğimden dolayı açığa çıkan tüm bodrum katlar iskan edilebilir, iskan edilen bodrum katlar emsale dahildir. Bodrum katlarda yapılacak otoparklar ve teknik hacimler emsal hesabına dahil edilmez.
4. T1 Ticaret alanı dışında Planlama alanının tamamında; TAKS, binaları ait kotlar, blok boyut ve şekli, blokların çekme ve yaklaşma mesafeleri, yapı nizamı ve taban oturumları, bodrum, zemin ve normal kat yükseklikleri serbest olup, bu kriterler Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesine uygun olarak hazırlanacak Avan Projede belirlenecektir.
5. Planlama alanındaki tüm fonksiyon alanları Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesi ile tanzim edilecektir. Planlama alanı içerisinde kamuya açık yaya ve taşıt geçiş hacimleri ile parseller arası geçiş yolları yer alabilir. Güvenlik ve servis amaçlı bu yollar emsale dahil değildir, Kentsel Tasarım Rehberinde ve Projesinde Kamusal amaçlı olarak tanzim edilecek bu tip alanlarda kamu lehine irtifak tesis edilerek uygulama yapılacaktır.
6. Planlama alanı bütününde her türlü peyzaj düzenlemeleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecektir.
7. 19.01.2010 tarihinde Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan "Anadolu Yakasına Alt Mikrobölgeleme" kapsamındaki imar planlarına esas "1:2.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında" belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. 28.09.2004 gün ve 2263, 05.05.2005 gün ve 6528, 03.06.2005 gün ve 4015, 13.07.2005 gün ve 7676, 16.08.2005 gün ve 13468 sayılı yazılarla Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından onaylanan İstanbul III. Kadıköy İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Ataşehir Toplu Konut Alanı İmar Planı Revizyonuna esas jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Özel Proje Alanı ve Rekreasyon alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na veya Bakanlıkça belirlenecek Kurum veya Kuruluşa devredilmeden uygulama yapılamaz.

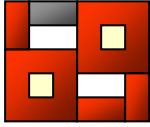
ÖZEL HÜKÜMLER

TİCARET ALANLARI

10. Ticaret alanlarında, aynı mülkiyette olmak, Emsal İnşaat Alanı sabit kalmak koşulu ile adalar ve parseller arasında emsal transferi yapılabilir.
11. T2, T3 Ticaret alanları ve Özel Proje alanında otopark ihtiyacı, Kentsel Tasarım Rehberi ve Projesinde belirtilmesi ve Bakanlıkça uygun görülmesi halinde komşu donatı alanları içerisinde ve zemin altında karşılanabilir.

12. T1 TİCARET ALANLARI

- 12.1. T1 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b.sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
- 12.2. Bu alanda blok boyut ve şekli, yapı, nizamı ve taban oturumu serbesttir.



- 12.3. T1 Ticaret Alanında ikiden fazla bodrum kat iskan edilemez. Iskan edilen bodrum katlar emsale dahilidir. Bodrumlar siteye veya binaya ait ortak kullanıma açık sosyal ve idari tesis olarak kullanılabilir. Bu alanlar emsale dahil edilmez.
- 12.4. Blokların bahçe mesafeleri, yönetmelikte belirlenen bahçe mesafelerine göre yapılır veya ilçesinde onaylanacak vaziyet planı ve mimari projeler ile belirlenir. Yapılar ayrı, blok ve sıra blok şeklinde yapılabilir. Birden fazla yapı yapılabilir. Yapı adalarında mimari avan projesinde belirlenecek arazi kotlarına göre uygulama yapılacaktır. Binaların kot alma durumları, blok boyutları ve parsel yapılanma şartları avan proje veya vaziyet planı ile belirlenir.
- 12.5. İmar Kanunu'nun 23. maddesine tabidir.
- 12.6. Bina kontürleri dışında, yapı yaklaşma sınırlarına kadar tabii zemin altında minimum ihtiyacın 4 katına kadar emsal harici kapalı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışı ön bahçe mesafesinden sağlanabilir. Açık otoparklar, bu hesaba dahil edilmez. Arazi eğiminin fazla olduğu yapı adalarında kademelendirme yapılabilir.
- 12.7. Her ebatta tesisat şartları TAKS'a ve KAKS'a dahil edilmez.
- 12.8. Mimari çözümlerden dolayı geriye doğru çekilen teraslar emsal hesabına dahil edilmez.
- 12.9. T1 Ticaret Alanında bahsedilmeyen hususlarda İstanbul Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.

13. T2 TİCARET ALANLARI

T2 Ticaret alanlarında, E=2.5 ve H=Serbesttir. Bu alanda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, iş hanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3317/1	12.106,48	2,5	30.266,20	A
3322/1	9.591,43	2,5	23.978,58	D
3324/1	13.483,00	2,5	33.707,50	B

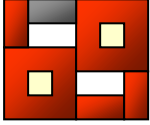
14. T3 TİCARET ALANLARI

T3 Ticaret alanlarında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda, alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir. Emsal hesabı, aşağıda verilen tabloya göre hesaplanacaktır.

Mevcut Ada ve Parsel No	Mevcut Tapu Alanı	Emsal	Toplam Emsal İnşaat Alanı	Emsalin Kullanılacağı Plan Bölgesi
3323/1	57.461,73	2,85	163.765,93	I+F
3320/3	54.390,55	2,85	155.013,10	J
3323/6	32.004,94	2,85	91.214,08	H+G
3319/1	43.434,38	2,85	123.787,98	K
3321/1	25.059,91	2,85	71.420,74	C
3318/1	40.503,00	2,85	115.433,55	E

ÖZEL PROJE ALANI

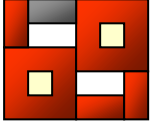
15. Özel proje alanında, E=2.85 ve H=Serbesttir. Emsal net parsel alanı üzerinden hesaplanacaktır. Bu alanda, Konut alış-veriş merkezi, rezidans, yönetim merkezi, konaklama tesisleri ile sinema, tiyatro, konferans, toplantı, sergi, fuar salonları v.b. sosyal kültürel tesis alanları, ticaret, büro, işhanı, lokanta, gazino, çarşı, çok katlı mağazalar, bankalar, finans kurumları, oteller, özel hastane, özel eğitim alanları, katlı otopark v.b. fonksiyonlar yer alabilir.



DONATI ALANLARI:

16. İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanında E=1.50 ve H=Serbesttir.
17. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanlarında anaokulu yapılabilir.
18. Rekreasyon alanlarında E=0.15 ve H=Serbesttir. Bu alanlarda tamamı emsale dahil edilmek koşulu ile zemin altında veya üstünde ticari fonksiyonlar yer alabilir. Zemin altında iskan edilecek ticari fonksiyonlarda kat yükseklikleri Kentsel Tasarım Rehberi ve Kentsel Tasarım Projesinde belirlenecek olup serbesttir.
19. Meydan düzenleme alanında ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na onaylanacak avan projeye göre uygulanması yapılacaktır.
20. Planlama alanının tamamında ilgili yönetmeliğe uyulması ve Kurumların uygun görüşlerinin alınması kaydıyla Heliport ve Yükseltilmiş Heliport ve Yükseltilmiş Heliport pistleri yapılabilir.
21. Park alanlarında ilgili altyapı kuruluşunun talebi ve görüşü doğrultusunda imar planı tadilatı yapılmadan altyapı tesisinin gerektirdiği büyüklükte yer altı ve yer üstü trafoları, tesisat odaları, v.b. altyapı tesisleri yapılabilir.
22. Planlama alanı içerisindeki Donatı alanlarının, büyüklükleri korunarak konum ve sınırlarının değiştirilmesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilidir.

3



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 12.04.2004

No : 400191

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette
Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

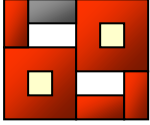
Fazilet GÜNEŞ AKKUŞ

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER V.



Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 11.01.2010 No : 401228

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Murat Işılai ÜNALDI

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401614

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ayşen MERT BAŞ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İ. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E. Nevzat Öztangut
E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN